

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio

2024/00225 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio sobre aprobación definitiva de la modificación puntual número 82 del Plan General de Paterna. Expediente: 3037174.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

"En referencia a la Modificación Puntual n.º 82 del Plan General, remitida por el Ayuntamiento de Paterna, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 6 de febrero de 2021 tuvo entrada en el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 28 de octubre de 2021, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE) favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual de carácter estructural de suelos terciarios junto a la carretera CV-35, clave U-II-06 de Paterna (en adelante, la Modificación), por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente. El IATE fue publicado en el DOGV núm. 9404, de 12 de agosto de 2022. Mediante Decreto de Alcaldía n.º 1.107, de 9 de marzo de 2022, se acordó someter a información pública la citada modificación. Se publicaron anuncios en el diario Las Provincias de 1 de abril de 2022 y en el DOGV núm. 9304 de fecha 23 de marzo de 2022. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 30 de noviembre de 2022, aprobó provisionalmente la Modificación. En fecha 1 de febrero de 2023, se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación. Con posterioridad, el 27 de marzo de 2023, el Ayuntamiento aporta expediente administrativo y, en fecha 11 de julio de 2023, aporta nuevo Plan de movilidad.

SEGUNDO. La documentación de la Modificación consta de memoria informativa con Anexos I-V, planos de información, memoria justificativa con Anexos I y II, estudio de perspectiva de género, normas urbanísticas de ordenación estructural, fichas de zona y gestión, planos de ordenación. Además, se acompaña de estudio de integración paisajística, estudio de tráfico, estudio acústico, estudio de inundabilidad, estudio de disponibilidad de recursos hídricos, memoria de sostenibilidad económica, memoria de viabilidad económica y plan de movilidad.

TERCERO. El objeto de la presente Modificación es la creación de una nueva área terciaria junto a la CV-35, situada sobre unos suelos clasificados como suelo urbano y de carácter estratégico para el municipio de Paterna, y colindantes al área comercial y de ocio denominada "Heron City".



Estos terrenos están identificados por el Plan General de Paterna con la clave U-II-06 (suelo urbano industrial) y afectan parcialmente al Sector 14. Actualmente existen dos líneas de alta tensión (132 kV) que lo atraviesan.

Los terrenos objeto de la presente Modificación se encuentran situados al Noroeste del término municipal de Paterna, y están constituidos por los suelos incluidos en el citado ámbito U-II-06 y parte de las infraestructuras del Plan Especial (PEI) que resultan afectadas por la presente modificación.

El ámbito de la presente modificación de planeamiento comprende una extensión discontinua total de 210.468,65 m²s, que se ha subdividido en dos porciones: una de 133.135,51 m²s, que engloba íntegramente al ámbito de suelo urbano con clave U-II-06 y las infraestructuras viarias necesarias para dotarlo de la adecuada accesibilidad y movilidad en función de los nuevos parámetros urbanísticos propuestos para dicho ámbito por la presente Modificación, y que se denomina propiamente como "Límite de la Modificación de Plan General"; y otra porción de terrenos de 77.333,14 m²s que engloba los suelos en los que se eliminan determinaciones del Plan Especial de Infraestructuras aprobado en 2010 (incluidas un par de franjas de la autovía CV-35 al sur, cuya superficie conjunta asciende a 6.479,15 m²s), denominada "Ámbito de suelos en los que se eliminan determinaciones del Plan Especial de Infraestructuras de 2010", cuyas determinaciones quedan sin efecto, recuperando las primitivas determinaciones de planeamiento vigente, denominadas con dos categorías "actuaciones previstas y no ejecutadas que se eliminan" y "actuaciones de remodelación viaria que se eliminan" (tramo de la calle Francisco Tomás y Valiente colindante al Sector 14), según se refleja en el plano B.1 siguiente.

VER ANEXO

La ordenación urbanística vigente en este ámbito está constituida, tal y como se detalla en el apartado de antecedentes sexto, fundamentalmente por el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) de Paterna, por una serie de modificaciones puntuales de la ordenación pormenorizada de dicho plan aprobadas definitivamente (Modificación n.º 52 del Plan General, en adelante, MPG-52), por el Plan Parcial del Sector 14 (y sus correspondientes modificaciones) y, finalmente, por el Plan Especial de Infraestructuras del Área terciaria denominada Heron City (en adelante, PEI). Estos suelos tienen actualmente la clasificación de suelo urbano, cuentan con ordenación pormenorizada y son susceptibles de ser ejecutados de modo inmediato sin necesidad de ninguna figura de planeamiento adicional. La MPG-52 estableció la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano correspondiente a la clave U-II-06, de uso global industrial.

Sin embargo, tanto los parámetros urbanísticos definidos en la MPG-52 para el ámbito de suelo urbano con clave U-II-06, como las actuaciones en materia de comunicaciones viarias y las condiciones para la gestión y desarrollo de estas previstas en el PEI, han demostrado ser muy poco realistas, hasta el punto de hacer que el desarrollo de nuevas iniciativas sea inviable tanto desde el punto de vista económico, como de la propia gestión urbanística, hace más de once años. Estas infraestructuras obedecían a unas previsiones de implantación terciaria (Proyecto IKEA), que, finalmente, no se materializaron en esta zona con unas edificabilidades muy altas que no tienen uso real.



Por ello, se propone una nueva regulación para establecer tanto los parámetros como la normativa urbanística aplicable en dicho ámbito de suelo urbano, como la definición de infraestructuras de comunicaciones viarias necesarias para su desarrollo, que haga viable la materialización de iniciativas empresariales generadoras de empleo.

Como consecuencia del trámite ambiental, se ha procedido a deslindar por completo las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la pormenorizada, proponiéndose esta última en una diferente modificación puntual, denominada Modificación Puntual del PGOU "Suelos Terciarios junto a la CV 35 – Ordenación Pormenorizada", la cual se tramita en paralelo en sede municipal.

En resumen, se proponen las siguientes modificaciones de carácter estructural:

- Cambio de uso global, de industrial a terciario, de un ámbito que en el planeamiento vigente está clasificado como urbano (suelo urbano con clave U-II-06 industrial), que es el que efectivamente tiene en virtud de la regulación de los usos permitidos por el planeamiento vigente, pasando a denominarse "Suelo urbano terciario CV-35", en adelante SUT-CV-35 (ZUR-TR).

- Se propone la sustitución de las previsiones del PEI por la nueva ordenación urbanística propuesta en el ámbito de suelo urbano clave U-II-06, reordenación realizada para viabilizar su desarrollo y que básicamente consiste en las siguientes actuaciones:

- Se definen aquellas infraestructuras realmente necesarias para dotar de la adecuada movilidad y accesibilidad al área terciaria objeto de análisis.

- Se redefine la forma de gestión prevista en el PEI, que preveía un futuro canon de urbanización repercutido entre la totalidad de suelos incluidos en el ámbito de actuación (que incluía íntegramente al Sector 14 y el ámbito de suelo urbano clave U-II-06). Mediante ese futuro canon se preveía el pago de los costes derivados de las infraestructuras previstas. Ese canon, nunca aprobado y que hubiese supuesto hacer pagar a suelos ya urbanizados y que disponían de programas ejecutados, constituía una previsión de dudosa legalidad y práctica imposibilidad de aplicación. Como consecuencia, las infraestructuras del PEI no tenían asegurada su financiación y, por tanto, su ejecución era virtualmente irrealizable, salvo que se hubiesen ejecutado a través de una importante inversión pública. Para dar solución a este problema, las infraestructuras propuestas en el presente documento serán asumidas en su integridad por el ámbito de suelo urbano terciario (actualmente clave U-II-06), previéndose establecer un canon de urbanización entre dichos suelos, exclusivamente en el caso de que una de las Unidades de Ejecución anticipe dichos costes, todo ello de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística para el supuesto de anticipación de costes de urbanización por una Unidad de Ejecución o Programa (arts. 135.2 y 152 del TRLOTUP).

- Una reducción de gran calado en la edificabilidad máxima susceptible de materializarse, de 179.468,12 m²t a 103.932,10 m²t, superior al 42 % respecto de la edificabilidad anterior, de la que una parte se destina a usos terciarios en altura, tales como oficinas, hoteles, etc. y otros usos comerciales y de ocio. Es decir, se pasa de un Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) de 1,5 m²t/m²s a 0,87 m²t/m²s. Se consideran como criterios para la determinación de áreas de reparto y para el



establecimiento de aprovechamientos tipo que cada una de las unidades de ejecución delimitadas constituirán su propia Área de Reparto.

- Modificación de las condiciones de desarrollo y de la secuencia lógica para su desarrollo, así como del sistema de ordenación y tipo edificatorio que serán objeto de posterior regulación pormenorizada.

Se justifican en la Modificación y en el estudio de tráfico los ajustes necesarios de las actuaciones previstas por el Plan Especial de Infraestructuras (apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa), con los accesos actuales ejecutados en el Sector 14 y el nuevo ramal de acceso directo a la calle Francisco Tomás y Valiente desde la CV-35, lo que permite sacar del anillo de la glorieta los movimientos a derechas hacia el ámbito y se consigue un adecuado nivel de servicio para el conjunto de toda el área terciaria.

En consecuencia, el carril de acceso directo a la calle Francisco Tomás y Valiente previsto en el PEI, cuya ejecución correrá a cargo íntegramente de la actuación SUTCV- 35, se mantiene y mejora su trazado, lo que garantiza que no se afecte a los niveles de servicio de la autovía CV-35. De igual manera, mantiene su calificación como red viaria primaria supramunicipal, suponiendo un mero ajuste de esta. Se motiva, entre otros, la no necesidad de los pasos superior e inferior previstos en el PEI sobre la CV-35, manteniendo dichos suelos su configuración actual, no ejecutándose infraestructura alguna sobre estos suelos. Se propone un trazado para la futura prolongación de la línea T-4 del tranvía y se ajusta la sección de la calle Francisco Tomás y Valiente, de forma que, en cualquier caso, se garantiza la existencia de espacio suficiente para su futura implantación, según disponga el organismo público correspondiente de la Generalitat Valenciana, como administración responsable del servicio, el cual deberá gestionar la obtención del suelo necesario para ello y sufragar los costes de dicha infraestructura.

Se incorpora la delimitación de la infraestructura verde a escala urbana, sin que se vea afectado el ámbito de actuación por la infraestructura verde a escala regional.

A efectos de la ordenación de las alturas de los volúmenes edificables en el ámbito, se subdivide en tres zonas (A, B y C) en función de su proximidad a la infraestructura viaria principal que la bordea (la autovía CV-35). En la primera, que coincide con la zona de protección de la autovía, no se admite edificación; en la siguiente, se permite un máximo de IX plantas, por tanto, inferior a la altura máxima permitida por el plan; y, en la última, se admiten hasta XIV plantas, como número máximo de plantas establecido en la presente modificación. Se introduce en las directrices estratégicas una directriz que regula las alturas máximas.

El PEI es sustituido por la presente Modificación a todos los efectos.

CUARTO. Durante la tramitación autonómica del expediente se han emitido los siguientes informes:

1. 28/04/2021: informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia de contaminación acústica, en el que se indica lo siguiente:

"Una vegada revisat el contingut de l'estudi acústic aportat, es considera que la documentació s'ajusta al contingut establert en el Decret 104/2006 i que pot quedar garantit el compliment dels objectius de qualitat, amb les següents consideracions:



- S'hauran de dur a terme les mesures correctores proposades en l'estudi acústic i si aquestes no foren suficients, prendre mesures addicionals. És recorda que les mesures correctores són de compliment obligatori, i que han d'incloure un pla de manteniment dels mateixes en què s'especifique el responsable de la seua aplicació.

- Si el soroll generat pels vials superara en més de 10 dB(A) els objectius de qualitat establits en l'article 53 de la Llei 7/2002, de 3 de desembre, com és el cas de la zona escolar, l'administració pública competent en l'ordenació del sector haurà d'adoptar un pla de millora de la qualitat acústica (art.28 del Decret 104/2006).

- S'haurà de tindre en compte que qualsevol activitat que s'implante, diferent de l'ús residencial, haurà de comptar amb l'estudi acústic específic i la posterior auditoria acústica que garantisca que es mantenen els objectius de qualitat, d'acord amb el que estableix la Llei 7/2002".

2. 19/10/2021: informe favorable del Servicio de Gestión Territorial, en el que se indica que no se encuentra afectado por inundabilidad, según las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

3. 9/02/2023: informe favorable del Servicio de Ordenación y Planificación del Comercio, Consumo y Artesanía, en el que se indica lo siguiente:

"1) La normativa del PATSECOVA entró en vigor el 1 de septiembre de 2021 (disposición final del citado Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell). Según el artículo 6, punto 3 de dicha normativa: 3. Los planes urbanísticos y territoriales deben adaptarse a las determinaciones y contenidos del Plan excepto cuando estos hayan alcanzado la emisión de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica o resolución de informe ambiental o territorial estratégico, en el momento de la entrada en vigor del Plan de Acción Territorial. La presente modificación obtuvo el informe Ambiental y Territorial Estratégico (IEATE) favorable de la Modificación de Plan General mediante acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 28 de octubre de 2021. En consecuencia, sí le son de aplicación las determinaciones que contiene la normativa del PATSECOVA.

2) No obstante y sin perjuicio de lo anterior, como ya se expuso en el informe de esta Dirección General de 24 de febrero de 2021, la modificación propuesta se ajusta, en líneas generales, a los criterios de ordenación territorial del comercio contenidos tanto en la vigente Ley 3/2011 como en el PATSECOVA, por lo que merece una consideración favorable.

3) Lo anterior no exime a los futuros proyectos de equipamientos terciarios de uso comercial que se planteen en el ámbito de la modificación, del cumplimiento de lo dispuesto en la normativa del PATSECOVA, particularmente de lo previsto en los artículos 36 a 41 (movilidad sostenible, estándares urbanísticos, dotación de plazas de aparcamiento y características de las áreas de estacionamiento, requisitos para carga y descarga, condiciones de accesibilidad y planes de autoprotección), extremos que deberán verificarse en el trámite de autorización comercial autonómica de aquellos establecimientos con impacto territorial y que tendrían que contemplarse en la ordenación pormenorizada de este planeamiento".

4. 3/03/2023: informe favorable del Servicio de Planificación Viaria, al haberse incorporado los condicionantes manifestados por ese Servicio en el informe anterior de 2 de julio de 2021.



5. 21/06/2023: informe favorable del Servicio de Planificación Territorial en materia de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

6. 30/06/2023: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, respecto de la ordenación estructural, indicando que se debe tener en cuenta para la tramitación y aprobación de la ordenación pormenorizada lo indicado en el apartado 2 respecto de la infraestructura verde y el paisaje.

7. 5/07/2023: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

8. 11/07/2023: Informe favorable del Servicio de Movilidad Urbana, que, tras un primer informe de fecha 29 de julio de 2023, indica que "no tiene observaciones que realizar a la Modificación del Plan General de carácter Estructural número 82 (MPGE82) de Paterna "Suelos Terciarios junto a la CV-35". Para facilitar la coordinación entre instrumentos de planeamiento urbanístico y de movilidad, se solicita que en la resolución de aprobación del MPGE82 se incluya que, según el artículo 12 de la Ley de Movilidad de la Comunitat Valenciana, la aprobación del Plan de Movilidad de este ámbito debe ser previa a la aprobación de la Modificación del Plan General de carácter Pormenorizada que posibilite el desarrollo de la actuación".

Consta en el expediente municipal informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 27 de mayo de 2021.

QUINTO. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 28 de octubre de 2021, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que previamente a su aprobación definitiva se cumplan los condicionantes descritos a continuación:

1. Se deberá incluir en la memoria el análisis y cuantificación de la totalidad del suelo urbano y urbanizable vacante en el resto del término municipal destinado a actividades económicas. Se deberá solicitar nuevo informe a la Dirección General de Política Territorial y Paisaje para que verifique el cumplimiento de los parámetros establecidos en la ETCV. También se incluirá la justificación del cumplimiento de la directriz 106 de la ETCV.

2. Se deberá incluir en la documentación la justificación del cumplimiento del PATSECOVA, teniendo en cuenta que se debe diferenciar el uso comercial dentro del uso terciario e introduciendo los cambios necesarios en la ordenación pormenorizada.

3. Deberán atenderse las determinaciones del informe de 26 de julio de 2021 del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, siendo necesario de nuevo su pronunciamiento para que verifique su incorporación en la documentación.

4. Para la siguiente fase de tramitación urbanística, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia en el informe de 26 de octubre de 2021 ya que pudieran afectar a los contenidos del borrador del Plan y a la fase de Participación Pública y Consultas.

5. El Ayuntamiento deberá elaborar informes de seguimiento cada cuatro años, o una vez por mandato corporativo, analizando los aspectos descritos en el



apartado 9.4 del Documento Inicial Estratégico. (art.58 TRLOTUP). De las medidas propuestas se dará especial relevancia a las mediciones acústicas y al control de la vegetación.

6. Deberán atenderse las determinaciones del informe de 2 de julio de 2021 del Servicio de Planificación.

7. Deberán atenderse las determinaciones del informe de 21 de octubre de 2021 del Servicio de Movilidad y obtenerse pronunciamiento favorable de dicho departamento antes de la aprobación definitiva.

8. Es necesario mitigar la contaminación acústica por lo que se deberán adoptar medidas correctoras para alcanzar los límites de calidad exigidos por la legislación y su implantación podría modificar la ordenación pormenorizada. El diseño de las pantallas acústicas se realizará minimizando su afección paisajística (con pantallas vegetales, elementos transparentes, murales artísticos, etc.). En las zonas ajardinadas colindantes a la pantalla acústica, deberá prestarse especial atención a la selección de las especies que se realice para que sus condiciones de frondosidad y requerimientos hídricos sean adecuadas para su colaboración en la mitigación del ruido.

9. Deberán enterrarse las líneas aéreas de alta tensión que atraviesan el ámbito, incluyéndose como condicionante en las fichas.

10. No se entra a valorar el cambio propuesto para la prolongación de la línea T-4 del tranvía, cuyo trazado ya se evaluará en el correspondiente proyecto.

SEXTO. Paterna cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 15 de noviembre de 1990 (BOP n.º 282, de 27/11/1990). Se han tramitado con posterioridad múltiples modificaciones y varios planes de desarrollo. En particular, la Modificación Puntual n.º 52 del PGOU, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna, en sesión de fecha 27 de julio de 2009 (BOP n.º 206, de 31/08/2009); la Modificación Puntual n.º 57 del PGOU, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna, en sesión de 27 de septiembre de 2010 (BOP n.º 261, de 3/11/2010); el Plan Parcial del Sector 14 y su Homologación aprobada definitivamente por la CTU en fecha 1 de febrero de 2000, y sus modificaciones posteriores recogidas en el Texto Refundido aprobado por Resolución de Alcaldía n.º 3.776, de 28 de octubre de 2013 (BOP n.º 17, de 21/01/2014); y el Plan Especial de Infraestructuras del Área Terciaria denominada Heron City, aprobado mediante Resolución del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 1 de marzo de 2010 (BOP n.º 90, de 17/04/2010).

Asimismo, se encuentra en tramitación la Modificación Puntual n.º 83 Suelos Terciarios junto a la CV-35, ordenación pormenorizada, del Plan General, que fue sometida a información pública mediante Decreto n.º 3.477, de 22/08/2022.

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 18 de octubre de 2023, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumplimiento así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La tramitación y aprobación de la Modificación se rige por el texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con el art. 67.1, en relación con el art. 61, del TRLOTUP. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

Asimismo, se encuentra en tramitación simultánea la Modificación Puntual n.º 83 del PGOU de Paterna, "Suelos terciarios junto a la CV-35-Ordenación pormenorizada", de conformidad con el art. 62 del TRLOTUP.

TERCERO. Respecto del cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en el IATE, se justifican en un apartado específico de la Memoria, al que nos remitimos para evitar repeticiones. En síntesis, se comprueba que los condicionantes indicados con anterioridad se encuentran recogidos en la Memoria informativa y justificativa, planos de ordenación y en la ficha de zona y gestión. Además, se han obtenido los informes favorables del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia de contaminación acústica, de fecha 28 de abril de 2021; Servicio de Ordenación y Planificación del Comercio, Consumo y Artesanía, de fecha 9 de febrero de 2023; Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 30 de junio de 2023; Servicio de Planificación Viaria, de fecha 3 de marzo de 2023; y Servicio de Movilidad, de fecha 11 de julio de 2023.

El artículo 53.7 del TROTUP establece que el IATE perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de 4 años desde su publicación. En el expediente que nos ocupa, el IATE fue publicado en el DOGV núm. 9404 de 12 de agosto de 2022.

CUARTO. Como valoración global, la Modificación permitirá el desarrollo de una actuación que ayudará a recualificar el tejido industrial y comercial actual que se encuentra obsoleto y en desuso.

El desarrollo del ámbito supondrá poner en el mercado, a corto plazo temporal, un suelo que presenta una efectiva demanda, con una inversión real para un centro comercial de la cadena internacional Costco Wholesale Corporation (COSTCO), que actuará como motor de la actuación, fomentando la mezcla y diversidad de usos y la implantación de nuevos formatos con el objetivo de diversificar la oferta inmobiliaria y comercial. Si bien, su lejanía al casco urbano primitivo implica, a priori, según se justifica en la modificación, que no afectará al comercio local de cercanía, al cual se accede fundamentalmente a pie y para productos de primera necesidad; sin que se deriven efectos negativos para ese comercio.

A los efectos de la presente Modificación, se señala que el Estándar Dotacional Global de la nueva ordenación -que se completará con la ordenación pormenorizada- deberá ser igual o superior al vigente, que es de 0,243337 m²s/m²t.

En el documento se indica que las condiciones de compatibilidad entre los distintos usos se determinarán en las normas urbanísticas de la modificación del



PGOU de Paterna "Suelos Terciarios junto a la CV-35- Ordenación pormenorizada", que es donde, además, deberán establecerse las limitaciones al respecto y la concreción de la edificabilidad comercial en relación con los otros usos terciarios propuestos. Todo ello, a la vista del objeto de la modificación estructural con la tramitación en paralelo de la ordenación pormenorizada en el mismo ámbito de actuación, según se desprende del documento y estudios complementarios que lo acompañan.

Todas las determinaciones propuestas corresponden a la ordenación estructural, de acuerdo con el art. 21 del TRLOTUP.

La aprobación definitiva corresponde a la Generalitat Valenciana, en concreto a la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje, en aplicación del artículo 44.3 del TRLOTUP.

La tramitación de la Modificación Puntual n.º 82 y Modificación Puntual n.º 83 se está realizando conforme al art. 62 del TRLOTUP, el cual regula la posibilidad de la tramitación simultánea de un plan de ordenación estructural y un plan de ordenación pormenorizada que sean congruentes entre sí, con la observación de las reglas contenidas en el apartado 2.

La modificación propuesta se ajusta, en líneas generales, a los criterios de ordenación territorial del comercio contenidos tanto en la vigente Ley 3/2011 como en el PATSECOVA. El municipio de Paterna está integrado en uno de los denominados "Nodos comerciales basados en grandes equipamientos comerciales" de la ETCV y en el documento se ha justificado el cumplimiento de la Directriz 106 "Implantación de grandes superficies comerciales de impacto supramunicipal", de la ETCV.

Para la ejecución del proyecto, deberán tenerse en cuenta las observaciones efectuadas por los informes sectoriales durante la tramitación autonómica, entre otras, que cualquier actividad que se implante, distinta del uso residencial, deberá contar con el estudio acústico específico y la posterior auditoría acústica que garantice que se mantienen los objetivos de calidad, de acuerdo con lo que establece la Ley 7/2002, de conformidad con el informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de fecha 28 de abril de 2021. Además, los futuros proyectos de equipamientos terciarios de uso comercial que se planteen en el ámbito de la modificación, deberán cumplir lo dispuesto en la normativa del PATSECOVA, particularmente en lo previsto en los artículos 36 a 41 (movilidad sostenible, estándares urbanísticos, dotación de plazas de aparcamiento y características de las áreas de estacionamiento, requisitos para carga y descarga, condiciones de accesibilidad y planes de autoprotección), extremos que deberán verificarse en el trámite de autorización comercial autonómica de aquellos establecimientos con impacto territorial y que tendrían que contemplarse en la ordenación pormenorizada de este planeamiento, de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Ordenación y Planificación del Comercio, Consumo y Artesanía, de fecha 9 de febrero de 2023.

De conformidad con lo indicado en el informe del Servicio de Movilidad Urbana, de fecha 11 de julio de 2023, se recuerda al Ayuntamiento de Paterna que, según el artículo 12 de la Ley de Movilidad de la Comunitat Valenciana, la aprobación del Plan de Movilidad de este ámbito debe ser previa a la aprobación de la Modificación del Plan General de carácter pormenorizada que posibilite el desarrollo de la actuación.



Por lo que respecta a las cuestiones relativas a la incidencia de la implantación de las superficies comerciales propuestas en la movilidad sostenible y su posible impacto medioambiental, el Plan de movilidad que acompaña a la modificación establece las medidas de actuación a desarrollar, que están clasificadas en base a 5 tipos, según la temática analizada, con un presupuesto total global de 6,6 millones de euros y un programa de implantación que se irá implementando en función de los proyectos de urbanización que se vayan desarrollando.

QUINTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que afectan a la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.2.c) y 57.1.d) de la LOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 25 de octubre de 2023, por unanimidad, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual n.º 82 de carácter estructural de los suelos terciarios junto a la CV-35, Clave U-II-06, del Plan General de Paterna.

Se recuerda al Ayuntamiento de Paterna que, de conformidad con lo indicado en el informe del Servicio de Movilidad Urbana, de fecha 11 de julio de 2023, la aprobación del Plan de Movilidad de este ámbito debe ser previa a la aprobación de la Modificación del Plan General de carácter pormenorizada que posibilite el desarrollo de la actuación.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno."

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 9404 del día 12 de agosto de 2022. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web:

Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana (gva.es)



- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP":

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

La Modificación núm. 82 del Plan General "Suelo Urbano Terciario CV-35" de Paterna, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46190-1048.

VER ANEXO

València, a 9 de enero de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, , Carlos Aubán Nogués.



PATERNA EMPRESARIAL, S.L.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PATERNA "SUELOS TERCIARIOS JUNTO A LA CV-35"
- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL – (MODIFICACIÓN Nº 82 DEL PLAN GENERAL DE PATERNA) - Diciembre 2022

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 1. Alcance y Ámbito de la Modificación del Plan General de Paterna: "Suelos Terciarios Junto a la CV-35" – Ordenación Estructural.

1.1 El ámbito de la presente Modificación de la Ordenación Estructural del Plan General de Paterna es el grafiado en el plano B1- "Ámbito de la modificación y afecciones sectoriales".

La ordenación urbanística vigente en el Sector 14, incluido parcialmente en el ámbito de la presente Modificación de Plan General, se considera planeamiento asumido no siendo objeto de variación alguna, salvo en lo relativo a la definición y categorización de las reservas de suelo dotacional de comunicaciones viarias de red primaria.

La presente Modificación de Plan General, modifica la ordenación urbanística de carácter estructural del ámbito de "Suelo Urbano Industrial clave U-II-06" incluido íntegramente en su ámbito, el cual, pasa a denominarse como "Suelo Urbano Terciario CV-35" (SUT-CV-35) en virtud de la misma.

El Plan Especial de Infraestructuras Área terciaria denominada Heron City, es sustituido por la presente modificación de Plan General a todos los efectos, careciendo de vigencia desde la entrada en vigor de la misma.

1.2. Normas complementarias

En todo lo no previsto expresamente por las presentes Normas Urbanísticas de ordenación estructural, serán de directa y plena aplicación las determinaciones de carácter estructural de las Normas Urbanísticas del texto refundido del PGOU de Paterna (1990) y de cualquier otro instrumento de planeamiento de carácter estructural vigente.

Artículo 2. Directrices estratégicas del desarrollo previsto.

- La propuesta de ordenación urbanística de carácter pormenorizado en el ámbito "Suelo Urbano Terciario CV-35", que se tramita en paralelo a la presente modificación de carácter estructural, deberá incorporar criterios de ordenación y diseño que faciliten el modelo urbano de ciudad compacta con tejidos densos, tales como: concepto de ciudad cuidadora, principio de accesibilidad universal, principio de Eficiencia Energética, principio de Movilidad Sostenible y principio de Perspectiva de género.



PATERNA EMPRESARIAL, S.L.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PATERNA "SUELOS TERCIARIOS JUNTO A LA CV-35"

- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL – (MODIFICACIÓN Nº 82 DEL PLAN GENERAL DE PATERNA) - Diciembre 2022

- Se definen tres zonas (A, B y C), en la que se fijan las alturas máximas de la edificación sobre rasante (en 0, IX y XIV, respectivamente), reflejándose gráficamente en el plano de ordenación B.5 Regulación de Alturas máximas de la edificación.

Artículo 3. Infraestructura Verde

Elementos integrantes de la Infraestructura Verde de Ordenación Estructural del ámbito grafiados en el plano B.2 Infraestructura Verde.

- Franja de protección ajardinada entre la autovía CV-35 (incluyendo su ramal de enlace).
- Calle Francisco Tomás y Valiente.

Artículo 4. La Red Primaria de Dotaciones

4.1. Ámbito

La Red Primaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B.3 Ordenación Estructural.

4.2. Tipos y categorías de la Red Primaria de dotaciones públicas

A continuación se enumeran los tipos y categorías de aplicación en el ámbito la presente Modificación de Plan General, con su correspondiente nomenclatura en los planos. Para la nomenclatura empleada se ha partido de la indicada en el vigente TRLOTUP como referencia.

- Comunicaciones

a) CVT Red Viaria de tránsito

PCVT-1 Red viaria Supramunicipal

PCVT-2 Red viaria Municipal

4.3. Condiciones generales.

Como uso de comunicaciones se entiende aquél que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de la Red Primaria en el ámbito objeto de la presente Modificación de Plan General son los siguientes:

- PCVT Red Primaria de viario de tránsito: Uso viario



PATERNA EMPRESARIAL, S.L.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PATERNA "SUELOS TERCIARIOS JUNTO A LA CV-35"
- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - (MODIFICACIÓN Nº 82 DEL PLAN GENERAL DE PATERNA) - Diciembre 2022

2. Para cada tipo de Red Primaria se prohíben expresamente los siguientes usos:

- PCVT Red Primaria de viario de tránsito: se prohíben los usos que se especifiquen en la Ley y el Reglamento de carreteras o normas equivalentes.

4.4. Condiciones específicas.

- Red Viaria

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser reducido.

b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

Artículo 5. Zona de ordenación estructural

El ámbito de "Suelo Urbano Terciario CV-35" se califica en la zona de ordenación urbanística denominada Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).

1. Usos

- Uso dominante: Terciario

- Usos Compatibles: Los que determine la ordenación pormenorizada

- Usos Incompatibles: Los que determine la ordenación pormenorizada.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria admisible es la de bloque aislado en parcela.

3. Índice de edificabilidad bruta



PATERNA EMPRESARIAL, S.L.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PATERNA "SUELOS TERCIARIOS JUNTO A LA CV-35"

- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL – (MODIFICACIÓN Nº 82 DEL PLAN GENERAL DE PATERNA) - Diciembre 2022

- Índice de Edificabilidad Bruta máximo: $0,87 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

- Índice de Edificabilidad Terciaria máximo: $0,87 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Artículo 6 Medidas de integración paisajística

Serán de obligado cumplimiento las medidas de integración paisajísticas que se describen a continuación y que se reflejan gráficamente en el plano plano C.4 "Medidas de Integración Paisajística", del Estudio de Integración Paisajística que acompaña a la misma.

6.1. Plantaciones

Las especies vegetales cumplirán las funciones de mejorar la calidad de las vistas y actuar como elemento de transición hacia unidades de paisaje con características diferentes. A tal efecto, se realizarán las siguientes plantaciones de vegetación y arbolado:

- a) Con carácter general, se plantará vegetación autóctona o adaptada al clima mediterráneo y, por tanto, sin necesidad de riego.*
- b) Se dispondrán múltiples líneas de arbolado, acompañadas de vegetación arbustiva, en la franja paralela a la Autovía CV-35 con el fin de generar una pantalla verde continua y homogénea.*
- c) Se incorporará arbolado de alineación en la Calle Francisco Tomás y Valiente y en todas las calles de nueva urbanización.*
- d) Se incluirá como condición de ejecución, la obligatoriedad de incluir arbolado en las zonas de aparcamiento en superficie, incluso en parcela privada..*

6.2. Carteles publicitarios fuera de la edificación (Tótems)

Con la finalidad de ordenar y regular el impacto visual de los carteles publicitarios fuera de la edificación (los denominados tótems), la disposición de los mismos deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se podrá disponer como máximo de un tótem por parcela de superficie superior a 5.000 m^2 s.*
- La separación mínima entre tótems será superior a 50 metros entre postes.*

6.3. Diseño de las pantallas acústicas

El diseño de las pantallas acústicas se realizará minimizando su afección paisajística, bien mediante la utilización de pantallas vegetales, elementos transparentes, murales artísticos o similares. En las zonas ajardinadas colindantes a las pantallas acústicas, se seleccionarán especies vegetales adecuadas para su colaboración en la mitigación del ruido.



PATERNA EMPRESARIAL, S.L.

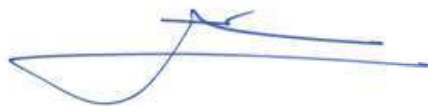
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PATERNA "SUELOS TERCIARIOS JUNTO A LA CV-35"
- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - (MODIFICACIÓN Nº 82 DEL PLAN GENERAL DE PATERNA) - Diciembre 2022

Artículo 7. Servidumbres aeronáuticas

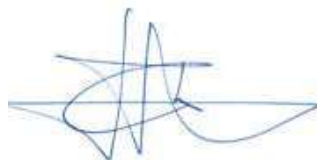
Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que se representan en el Plano A.9 "Servidumbres aeronáuticas", determinan las alturas (medidas respecto al nivel del mar), que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, en el ámbito "Suelo Urbano Terciario CV-35".

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, en su actual redacción.

Valencia, diciembre de 2022



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto



Francisco J. Aibar Teruel
Arquitecto



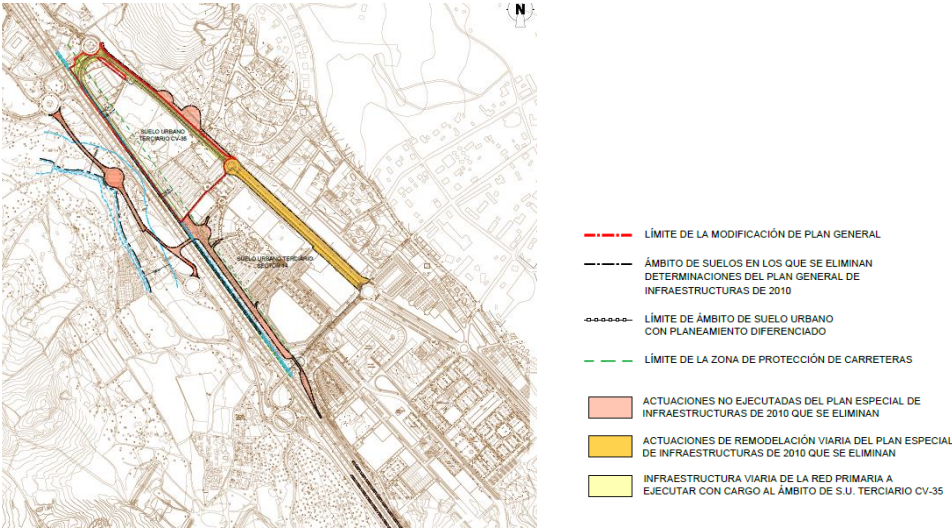


Imagen 1: Plano B.1 Ámbito de la modificación y afecciones sectoriales

